

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej,
Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Kórnik uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1 po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kórnik, zatwierdzonego uchwałą nr LV/450/98 Rady Miejskiej w Kórniku z dnia 16 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Kórnik o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek miejscowego planu oraz Załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym oraz jednym lokalem użytkowym o powierzchni całkowitej większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy

- o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
 - 6) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%;
 - 7) pylonie reklamowym - należy przez to rozumieć wolno stojące urządzenie reklamowe połączone trwale z gruntem o wysokości nie większej niż 6 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1,5 m x 0,5 m.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami: **1MN- U, 2MN- U, 3MN- U**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami **1U i 2U**;
- 4) teren usług i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM**;
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP i 2ZP**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **I**;
- 10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**;
- 11) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 12) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL**;
- 13) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ i 2KDZ**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację ogrodzeń ażurowych;
- 3) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 4) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów stacji transformatorowych lub przepompowni ścieków na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów od **1RZM** do **6RZM**.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklam, z wyjątkiem szyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MN** do **9MN**,
 - b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach od **1MN-U** do **3MN-U**,
 - c) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach od **1RZM** do **6RZM**;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - c) usług z zakresu blacharstwa, lakiernictwa,
 - d) stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - e) myjni samochodowych,
 - f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów, składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami,
 - h) parkingów dla samochodów innych niż osobowe, z dopuszczeniem lokalizacji jednego stanowiska postojowego dla samochodu innego niż osobowy na 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego.

§6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub w związku ze zmianą zagospodarowania terenu.

2. Dla obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, wskazanych na rysunku planu ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich, renowacyjnych i rewitalizacyjnych;
- 2) ochronę obiektów w zakresie historycznej bryły, kąta nachylenia dachu, wystroju elewacji,
- 3) nakaz stosowania historycznych materiałów budowlanych jako pokrycia dachowego, takich jak: dachówka ceramiczna, papa, blacha;

- 4) zakaz termoizolacji zewnętrznej elewacji z detalem architektonicznym;
- 5) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na elewacjach i dachach budynków.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **1MN** do **9MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - b) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m² na terenach od **1MN** do **7MN**,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m² na terenach **8MN** i **9MN**,
 - d) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach od **1MN** do **7MN**;
- 3) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat: nie większą niż 3 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,75;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połączeń dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno miejsce na lokal użytkowy.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami od **1MN-U** do **3MN-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo budynku mieszkalno – usługowego,

- b) jednego budynku usługowego,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - e) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,
 - f) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy na terenach **1MN-U** i **2MN-U**;
- 3) wysokość:
- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego, budynku mieszkalno - usługowego: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat: nie większą niż 3 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno – usługowych: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połaci dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
- a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży i powierzchnia mieszkalna;
 - d) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²,

- b) budynków magazynowych,
 - c) wiat,
 - d) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej, w postaci tablicy reklamowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m² albo pylonu reklamowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy na terenie **1U**;
- 3) wysokość:
- a) budynków: nie większą niż 9 m,
 - b) wiat: nie większą niż 6 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) dowolną geometrię dachów;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
- a) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innej niż powierzchnia sprzedaży;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
- a) budynków usługowych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - d) boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,
 - e) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m²;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) wysokość:
- a) budynków usługowych: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych z dachem płaskim: nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych z dachem stromym: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wiat: nie większą niż 3 m;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0 do 0,9;

- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 30%;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połaci dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum jedno miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami od **1RZM** do **6RZM** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich,
 - c) budowli rolniczych,
 - d) wiat, szklarni oraz tuneli foliowych;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków magazynowych i budowli rolniczych: nie większą niż 12 m,
 - d) budynków inwentarskich: nie większą niż 9 m,
 - e) szklarni oraz tuneli foliowych: nie większą niż 6 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków gospodarczo-garażowych, budynków magazynowych oraz inwentarskich w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 20%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy strome, z dopuszczeniem stosowania połaci dachowych o dowolnym kącie nachylenia nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub dachy strome,
 - c) budynków magazynowych, inwentarskich: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - d) wiat, szklarni oraz tuneli foliowych: dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:

minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1ZN**, **2ZN** i **3ZN** ustala się:

- 1) dopuszczenie użytkowania rolniczego terenów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem: ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pomostów, zbiorników retencyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** dopuszcza się lokalizację pomostów, kładek, przepustów.

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **I** ustala się dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 5 m.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **3KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD**, terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: **1KDL**, **2KDL** i **3KDL** oraz terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§18. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie

zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska.

§19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, położonych w granicach stref ograniczonej wysokości wokół lotniska „Żerniki”, wskazanych na rysunku planu;
- 3) zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w związku z położeniem terenów objętych planem w odległości do 4 km od punktu odniesienia lotniska „Żerniki”.

§20. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniej niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

§21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych poprzez:

- 1) tereny dróg lokalnych, teren drogi dojazdowej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, powiązane z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) tereny dróg zbiorczych dla terenów nieposiadających bezpośredniego dostępu do

dróg niższych klas technicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

§23. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, reklam i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Kórnik uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kórnik.

§26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIASTA I GMINY KÓRNIK
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej,
Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik, etap 1

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XLII/610/2022 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Robakowo, w rejonie ulic: Szkolnej, Wiejskiej, Poznańskiej i Szerokiej, gmina Kórnik. Uchwała wywołana została w celu określenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Podjęcie uchwały nastąpiło z inicjatywy Burmistrza Miasta i Gminy Kórnik. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 18,9 ha. Niniejszy etap 1 obejmuje obszar o powierzchni 18,61 ha.

Przy opracowaniu niniejszej uchwały, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym (Dz. U. z 2023, poz. 977).

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik obszar objęty miejscowym planem obejmuje w swych granicach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (MN,U),
- tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (RM, MN, U),
- łączniki ekologiczne bez prawa zabudowy,
- drogi lokalne istniejące i projektowane.

W granicach opracowania planu położone są tereny, w stosunku do których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gmina Kórnik we wsi Robakowo - rejon ul. Poznańskiej - działki nr ewidencyjne 178, 179, 180 i nr 163, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Kórniku nr VIII/64/1999 z dnia 10 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 25, poz. 522 z 11.05.1999 r.).

Tereny objęte planem leżą w granicach obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik-Środa”, ważną do 19.07.2024 r.

Tereny objęte planem znajdują się w sąsiedztwie zakładów o dużym i zwiększonym

ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy zgodnie z ustaleniami studium,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych oraz obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
 - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejących funkcji mieszkaniowych, zagrodowych i usługowych,
 - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
 - j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów zieleni oraz dróg publicznych;
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez

zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,

- l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
 - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu;
 - 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano jako rozszerzenie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
 - 4) zgodność z wynikami „Oceny aktualności dokumentów planistycznych gminy Kórnik oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały nr LXVI/983/2024 Rady Miasta i Gminy Kórnik z dnia 27.03.2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kórnik oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: projekt planu jest zgodny z wnioskami wpływającymi z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kórnik;
 - 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych,

w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kórnik podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.